

Số ~~316~~ UBND-TNMT

Hoàng Mai, ngày 5 tháng 12 năm 2017

Về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Hà tại phường Vĩnh Hưng.

Kính gửi:

- Thanh tra Quận;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- CN Vpđk đất đai Hà Nội quận Hoàng Mai;
- UBND phường Vĩnh Hưng;
- Bà Dương Thị Hà ở địa chỉ Tổ 18 phường Vĩnh Hưng.

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Dương Thị Hà tại phường Vĩnh Hưng; Văn bản số 1008/TNMT ngày 27/11/2017 của phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Quận có ý kiến như sau:

1. Việc áp dụng quy định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Hà.


Trong trường hợp cụ thể này, người sử dụng đất đã tự xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất trước ngày 01/7/2014 nên UBND Quận cho phép bà Dương Thị Hà lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 20 bản quy định kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố Hà Nội. Khi được cấp giấy chứng nhận bà Dương Thị Hà thực hiện nghĩa vụ tài chính theo điểm a Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*tương ứng với nghĩa vụ tài chính phải thực hiện khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất*).

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hoàng Mai: chuyển hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường để thực hiện theo Điều 12 bản quy định kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố Hà Nội.


3. Phòng Tài nguyên và Môi trường:

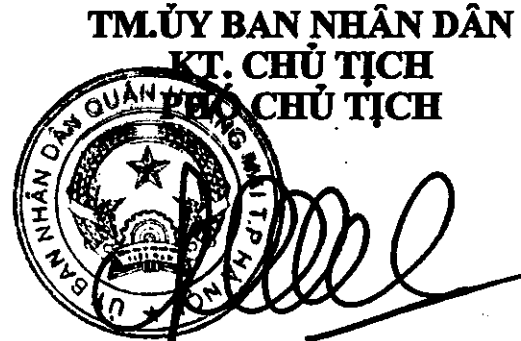
Tiếp nhận hồ sơ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Hoàng Mai. Thẩm tra hồ sơ, kiểm tra hiện trạng (khi cần thiết), lập tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Hà. Phối hợp cùng với Thanh tra Quận giải quyết các khó khăn vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

4. Thanh tra Quận:

Căn cứ hồ sơ thanh tra cung cấp thông tin liên quan, cùng phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn giải quyết các khó khăn vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- (kèm theo vb số 1008/TNMT ngày 27/11/2017 của phòng Tài nguyên và Môi trường)
- Đ/c CT UBND Quận;
(để b/c)
- Các đơn vị: Ban TCD; TTQ; TNMT_(03b);
- Công TTĐT (để công khai);
- Lưu: VT 



Nguyễn Kiều Oanh

Số: 1008 / TNMT

Hoàng Mai, ngày 27 tháng 11 năm 2017

V/v: giải quyết đơn của bà Dương Thị Hà liên
quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất tại phường Vĩnh Hưng.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND quận Hoàng Mai về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà Dương Thị Hà liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Vĩnh Hưng, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo như sau:

Ngày 14/10/2017, phòng Tài nguyên và Môi trường cùng Thanh tra Quận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hoàng Mai, Văn phòng UBND – UBND quận, Ban Tiếp công dân quận, UBND phường Vĩnh Hưng (có mời nhưng vắng mặt) rà soát hồ sơ, xem xét lại vụ việc. Kết quả như sau:

1. Kết luận số 49/KL-UBND ngày 25/1/2017 của Thanh tra Quận đã kết luận: "Căn cứ các quy định của pháp luật thấy việc tự chuyển mục đích từ đất vườn sang làm nhà ở sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004 là có vi phạm pháp luật đất đai hiện đã hết thời hiệu xử lý, nay vị trí sử dụng phù hợp với quy hoạch đất ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện được công nhận, cấp GCNQSD đất nhưng hạn mức phải xác định trên 01 chủ sử dụng đất;

+ Phần diện tích 92,1m² được cấp đổi không phải nộp tiền sử dụng đất;

+ Phần diện tích 115m² tại thửa số 114 tờ 33 và 141,8m² thửa 114.(6) tờ 33 có nguồn gốc là đất vườn tự chuyển mục đích làm nhà ở thuộc quy định tại khoản 2 Điều 19 ban quy định ban hành kèm theo Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội".

2. Quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có đất ở và đất vườn chung thửa.

Về nguồn gốc đất đã được Thanh tra Quận kết luận là đất ở và đất vườn cùng thửa với đất ở đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất đã bán đi một phần và phần còn lại sử dụng là diện tích 92,1m² đất ở + 270m² đất vườn. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi diện tích đất ở và diện tích đất vườn không có ranh giới cụ thể, không xác định vị trí nào là đất ở, vị trí nào là đất vườn.



[Handwritten signature]

Toàn bộ diện tích còn lại đã được Văn phòng công chứng lập Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế xác lập cho bà Dương Thị Hà được toàn quyền sử dụng (diện tích 92,1m² đất ở + 270m² đất vườn).

Theo Điều 42 quy định kèm theo Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND của UBND Thành phố thì trên cơ sở kết luận thanh tra, UBND quận xem xét từng trường hợp cụ thể, xử lý cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay công nhận quyền sử dụng đất và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Trường hợp áp dụng khoản 2 Điều 19 thì người sử dụng đất phải chịu nghĩa vụ tài chính là 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích trong hạn mức; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở phải nộp 100% tiền sử dụng đất nhân với hệ số theo khoản 2 Điều 7 Nghị định 45/2014/QĐ-UBND (*thời điểm sử dụng đất từ sau ngày 15/10/1993 đến 01/7/2004 – ngang bằng với đất lấn chiếm – trong khi nguồn gốc đất nhà bà Hà là đất do ông cha để lại*).

Phần diện tích đất vườn cùng thừa với đất ở liên ngành đề nghị áp dụng Điều 42 quy định kèm theo Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 nay là Điều 20 ban quy định kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố để đề xuất UBND Quận công nhận quyền sử dụng đất ở cho người sử dụng đất và thu nghĩa vụ tài chính bằng mức người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất. Cụ thể: Theo điểm a, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì: *“Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật đất đai sang làm nhà ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định”*. Không quy định về hạn mức.

3. Đề xuất của liên ngành:

Để việc áp dụng pháp luật đảm bảo sự công bằng, tránh khiếu kiện. Trong trường hợp cụ thể này, người sử dụng đất đã tự xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất trước ngày 01/7/2014 nên Liên ngành thống nhất căn cứ Điều 20 Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND tương ứng với Điều 42 của Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND (quy định tại thời điểm có kết luận thanh tra) đề nghị UBND Quận cho phép bà Dương Thị Hà lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận bà Hà thực hiện nghĩa vụ tài chính thực hiện theo Điểm a Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*tương ứng với nghĩa vụ tài chính phải thực hiện khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất*).



- Về trình tự giải quyết: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường để thực hiện theo Điều 12 bản quy định kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Thanh tra Quận cùng phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND Quận văn bản chỉ đạo theo nội dung trên.

Tuy nhiên, sau khi phòng Tài nguyên và Môi trường dự thảo văn bản đồng trình thì Thanh tra Quận không ký. Do vậy, để giải quyết dứt điểm kiến nghị của người sử dụng đất phòng Tài nguyên và môi trường đề xuất UBND Quận chấp thuận nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Hà như quan điểm phòng Tài nguyên và Môi trường đã thống nhất với liên ngành, vì:

+ Cấp ngay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân theo hồ sơ đã có sẽ góp phần đơn giản hóa thủ tục hành chính mà không làm thất thoát ngân sách nhà nước cũng như tránh bức xúc, khiếu kiện của người dân.

+ Mặt khác, nếu người sử dụng đất xin rút hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất đang có để thực hiện việc thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp không thay đổi. /SH

Nơi nhận:

- Như trên;
- (kèm theo Biên bản làm việc ngày 14/10/2017)
- Đ/c PCT Ng.K. Oanh;
- Các đơn vị: Ban TCD; TTQ; TNMT;
- Đ/c TP; Hương;
- Lưu: VT

TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Đình Công

H.C.A
ÔNG
UYÊN
RƯỜN
MẠI - TP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, vào hồi... 14...h... 00...phút, ngày... 14...tháng... 10...năm 2017...

Tại:..... Trụ sở UBND quận Hoàng Mai.....

* Thành phần tham gia gồm:

Đại diện: Phòng Tài nguyên Môi trường Ông (bà) Nguyễn Đức Cường Chức vụ: Trưởng phòng
Đại diện: Thanh tra Quận Ông (bà) Bùi Thị Thơm Chức vụ: Phó trưởng TT
Đại diện: CV VP ĐK ĐQ Hoàng Mai Ông (bà) Nguyễn Ngọc Chiến Chức vụ: PGD VP ĐK ĐQ
Đại diện: CV VP ĐK ĐQ Hoàng Mai Ông (bà) Lê Văn Thắng Chức vụ: Chuyên viên VP ĐK ĐQ
Đại diện: VP UBND Quận Ông (bà) Nguyễn Đức Trung Chức vụ: CV VP UBND
Đại diện: Ông (bà) Chức vụ:
Đại diện: Ông (bà) Chức vụ:

NỘI DUNG

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND q. Hoàng Mai về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy ĐK ĐD của bà Dương Thị Hà tại phường Linh Thượng tại buôn làm việc đầu tiên các đơn vị có ý kiến như sau (kèm giấy tờ thống nhất như sau):
Thanh tra Quận đã kết luận tại văn bản số 49/HL-TR ngày 25/11/2017: + Phần diện tích 92,1 m² được cấp đ. không phải nộp tiền sử dụng đất; + Phần diện tích 115 m² tại thửa 114 tờ 33 và 144, 8 m² thửa 114(6) tờ 33 có nguồn gốc là đất vào từ chuyển mục đích làm nhà ở thuộc quy định tại khoản 2 điều 19 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND của UBND thành phố. Nay Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND

[Handwritten signature]

ngày 31/12/2017. có hiệu lực thi hành kể từ (tháng... năm...)
tổng ứng với đầu 19 của QĐ 37/2015/QĐ-UBND

Để việc áp dụng các quy định của pháp luật đặc
đơn báo, tư công bằng, tranh chấp liên ngành
thống nhất đối với phần diện tích đất nằm các
điều 20 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND (trung ứng với
điều 42 của QĐ 37/2015/QĐ-UBND), Thành tra Quốc chủ
trị cũng với các đơn vị liên quan (phòng TTMT, CV VPHK
báo cáo UBND Quận, đề nghị cho phép cấp giấy chứng
nhận QĐ đất ở cho bà Dương Thị Hòa Nghĩa và tài
chính thực hiện theo Khoản Điều a, khoản d, điều 5
Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (trung
ứng với NVL phải thực hiện khi được pháp chuyển mục đích)

⊕ Về trình tự giải quyết liên ngành thống nhất: Sau khi
UBND Quận chỉ đạo với nội dung trên thì CV VPHK
chuyển hồ sơ đến phòng TTMT để thực hiện theo
Quyết định 12/2017/QĐ-UBND (theo đầu 12)

⊕ Thành tra Quốc chủ trị Vấn đề thực hiện các nội
dung trên, phòng pháp tài ngày 10 tháng 08
trình UBND Quận

⊕ VPHK đề nghị UBND Quận chỉ đạo 4 ngày họp cân bằng của KL 85/29/1

Biên bản kết thúc vào hồi ... 15 ... giờ ... 00 ... phút cùng ngày, đã đọc lại cho
mọi người cùng nghe và thống nhất ký tên./.

THÀNH TRƯỞNG PHÒNG TTMT GIA P. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Nguyễn Đức Tường
Nguyễn Đức Tường

Nguyễn Văn Thắng
Nguyễn Văn Thắng

Nguyễn Văn Thắng

Nguyễn Văn Thắng
Nguyễn Văn Thắng